

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết đô thị 1/500
Khu đô thị dịch vụ thương mại cao cấp Cù lao Phước Hưng tại phường
Tam Phước, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai**

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ BIÊN HÒA

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16 tháng 06 năm 2025;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;

Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20 tháng 11 năm 2018;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30 tháng 8 năm 2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 35/2023ND-CP ngày 20 tháng 6 năm 2023 của Chính phủ về việc Sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24 tháng 12 năm 2022 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 3479/QĐ-UBND ngày 19 tháng 11 năm 2024 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung Thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Thông báo số 225/TB-VPCP ngày 13 tháng 5 năm 2025 của Văn phòng Chính phủ về Kết luận của Phó Thủ tướng Thường trực Chính phủ Nguyễn Hòa Bình tại cuộc họp về các dự án khó khăn, vướng mắc tại phân khu C4, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định số 1746/QĐ-UBND ngày 29 tháng 5 năm 2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5000 phân khu C4 theo quy hoạch chung Thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai tại xã Long Hưng và một phần phường Tam Phước;

Căn cứ Quyết định số 35/QĐ-UBND ngày 04 tháng 01 năm 2012 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị dịch vụ thương mại cao cấp Cù lao Phước Hưng tại xã Tam Phước, thành phố Biên Hòa;

Căn cứ Quyết định số 59/2023/QĐ-UBND ngày 29 tháng 12 năm 2023 của UBND tỉnh Đồng Nai về ban hành Quy định về lập, thẩm định, phê duyệt và tổ chức thực hiện quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định số 71/2024/QĐ-UBND ngày 19 tháng 11 năm 2024 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc sửa đổi, bổ sung một số nội dung của Quy định về lập, thẩm định, phê duyệt và tổ chức thực hiện quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị trên địa bàn tỉnh Đồng Nai ban hành kèm theo Quyết định số 59/2023/QĐ-UBND ngày 29/12/2023 của UBND tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Văn bản số 6690/UBND-KTN ngày 29 tháng 5 năm 2025 của UBND tỉnh về việc khẩn trương thẩm định, trình duyệt các hồ sơ điều chỉnh quy hoạch chi tiết các dự án thuộc phân khu C4, thành phố Biên Hòa;

Căn cứ Văn bản số 2992/SoXD-QLQH&PTDT ngày 29/6/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai về ý kiến đối với đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết 1/500 Khu đô thị dịch vụ thương mại cao cấp Cù lao Phước Hưng tại phường Tam Phước, thành phố Biên Hòa;

Xét đề nghị của Trưởng phòng Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị tại Tờ trình số 1269/TTr-KTHTDT ngày 28 tháng 6 năm 2025 và Báo cáo số 36/BC-KTHTDT ngày 28 tháng 6 năm 2025; Công ty TNHH Bất động sản Gia Đức (đại diện các chủ đầu tư lập quy hoạch) tại Tờ trình số 33/2025-CV-GĐ ngày 28 tháng 6 năm 2025 và Văn bản số 31/2025-CV-GĐ ngày 28 tháng 6 năm 2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết đô thị tỷ lệ 1/500 Khu đô thị dịch vụ thương mại cao cấp Cù lao Phước Hưng tại phường Tam Phước, thành phố Biên Hòa, với nội dung như sau:

1. Vị trí, phạm vi ranh giới lập quy hoạch:

Khu đô thị dịch vụ thương mại cao cấp Cù lao Phước Hưng tại phường Tam Phước, thành phố Biên Hòa có ranh giới được xác định cụ thể như sau:

- + Phía Bắc: giáp sông Trong và sông Giữa;
- + Phía Nam: giáp sông Trong và sông Vàm Cái Sứ;
- + Phía Đông: giáp sông Giữa và sân Golf Long Thành;
- + Phía Tây: giáp sông Trong và các dự án thuộc xã Long Hưng.

2. Quy mô, tỷ lệ lập quy hoạch:

- a) Quy mô diện tích : Khoảng 286 ha.
- b) Quy mô dân số : Khoảng 24.000 – 26.000 người.
- c) Tỷ lệ lập quy hoạch : 1/500.

3. Tính chất, mục tiêu điều chỉnh tổng thể quy hoạch:

- Là khu đô thị xây dựng mới tại khu vực ngoại vi thành phố Biên Hòa, khai thác đặc điểm tự nhiên sông nước bao quanh tạo không gian sống thoáng mát, hiện đại với các loại hình nhà ở biệt thự và nhà phố, chung cư (nhà ở xã hội). Hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội được xây dựng hoàn chỉnh đồng bộ, gắn kết với các khu vực lân cận.

- Cụ thể hóa quy hoạch chung thành phố Biên Hòa và quy hoạch phân khu C4 tại xã Long Hưng và một phần phường Tam Phước.

- Xác định các chỉ tiêu phù hợp theo quy chuẩn và quy phạm hiện hành.

- Xác định vai trò, tính chất, quy mô, cơ cấu phân khu chức năng sử dụng đất, chỉ tiêu sử dụng đất của từng lô đất cùng hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đồng bộ gắn kết chung tại khu vực, đảm bảo phục vụ nhu cầu ở, sinh hoạt của người dân trong khu vực lập quy hoạch.

- Góp phần nâng cao hiệu quả khai thác quỹ đất hiện có.

- Dự án hình thành sẽ cung cấp quỹ nhà ở thương mại cho nhu cầu người dân, tạo nhiều điều kiện việc làm và cơ hội phát triển cho cư dân hiện có.

- Tổ chức quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan theo tiêu chuẩn dân cư đô thị hiện đại, kích thích sự phát triển chung của khu vực.

- Tạo cơ sở pháp lý cho việc tiến hành triển khai xây dựng, quản lý xây dựng và đầu tư xây dựng.

4. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật của đồ án:

a) Chỉ tiêu sử dụng đất

- Đất ở : 45 – 55 m²/người.
- Đất công cộng, thương mại dịch vụ : 08 – 15 m²/người.
- Đất cây xanh, mặt nước : 15 – 25 m²/người.
- Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật : 30 – 40 m²/người.

b) Mật độ xây dựng

- Khu ở cao tầng : ≤ 70%.
- Khu ở thấp tầng : ≤ 90%.

(Mật độ xây dựng thuần tối đa từng lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ và chung cư cao tầng được quy định theo diện tích lô đất, đảm bảo theo QCVN 01:2021/BXD)

- Khu thương mại dịch vụ : ≤ 80%.

(Mật độ xây dựng thuần tối đa của lô đất thương mại dịch vụ hoặc lô đất sử dụng hỗn hợp được xác định theo diện tích lô đất và chiều cao công trình, đảm bảo theo QCVN 01:2021/BXD).

- Công trình công cộng (y tế, hành chính, giáo dục, sinh hoạt cộng đồng) : ≤ 40%.

- Công viên cây xanh – TDTT : 05%.

c) Tầng cao xây dựng

- Khu ở cao tầng : ≤ 25 tầng.
- Khu ở thấp tầng : ≤ 06 tầng.
- Khu thương mại dịch vụ : ≤ 25 tầng.

- Công trình công cộng (y tế, hành chính, giáo dục, sinh hoạt cộng đồng)
: ≤ 06 tầng.
- Công trình trong khu công viên : ≤ 02 tầng.

d) Chỉ giới xây dựng công trình

Khoảng lùi tối thiểu của công trình tiếp giáp với đường giao thông được quy định theo bề rộng đường và chiều cao xây dựng công trình, đảm bảo theo QCVN 01:2021/BXD.

e) Chỉ tiêu hệ thống hạ tầng kỹ thuật

- Tiêu chuẩn cấp điện : 1.500 – 1.800 kwh/người/năm.
- Tiêu chuẩn cấp nước : 120 – 180 lít/người/ngày.
- Tiêu chuẩn thoát thải :
+ Nước thải sinh hoạt : 100% nước cấp.
+ Nước thải công trình công cộng, thương mại dịch vụ: 80% nước cấp.
- Tiêu chuẩn rác thải : 1,3 kg/người/ngày.
- Tiêu chuẩn thông tin liên lạc : 01 máy/02 người.

5. Cơ cấu tổ chức không gian, quy hoạch sử dụng đất, tổ chức không gian quy hoạch kiến trúc:

a) Cơ cấu tổ chức không gian và phân khu chức năng:

Trên cơ sở trục giao thông chính theo hướng Bắc Nam đầu nối vào khu dân cư thương mại dịch vụ tại phường Phước Tân ở phía Bắc và Khu đô thị Aquacity tại xã Long Hưng ở phía Nam. Hình thành 06 phân khu đã được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt chuyển nhượng dự án. Bố trí kênh đào dẫn nước vào dự án xuyên suốt theo hướng Bắc Nam với hệ thống cây xanh cảnh quan chạy dọc hai bên bờ kênh, phân định các chức năng quy hoạch chính như sau:

- Đất ở: với diện tích khoảng 1.257.121,5m² chiếm tỷ lệ 43,9% diện tích toàn khu; gồm loại hình đất ở cao tầng (nhà ở xã hội) và đất ở thấp tầng. Trong đó:

+ Đất nhà cao tầng (nhà ở xã hội) với diện tích khoảng 12.875,6m² bố trí tại khu 1 và khu 5.

+ Đất nhà liên kế phố với diện tích khoảng 71.714,4m².

+ Đất nhà liên kế sân vườn: quy mô diện tích khoảng 373.328,5m².

+ Đất nhà biệt thự song lập: quy mô diện tích khoảng 465.580,8m².

+ Đất nhà biệt thự đơn lập: quy mô diện tích khoảng 333.622,3m².

- Đất công cộng, thương mại dịch vụ với tổng diện tích khoảng 261.389,06m² chiếm tỷ lệ 9,1% diện tích toàn khu. Trong đó:

+ Đất thương mại dịch vụ với diện tích khoảng 144.072,8m², trong đó quy hoạch các loại hình thương mại dịch vụ cao tầng và thấp tầng.

+ Đất giáo dục với diện tích khoảng 59.084,5m², trong đó quy hoạch các công trình giáo dục trường mầm non, trường tiểu học, trường THCS, trường liên cấp, trường THPT.

+ Đất văn hóa, sinh hoạt cộng đồng với diện tích khoảng 33.856,6m².

+ Đất y tế với diện tích khoảng 19.921,6m², quy hoạch công trình bệnh viện.

+ Đất hành chính với diện tích khoảng 4.453,5m².

- Đất công viên cây xanh, thể dục thể thao với tổng diện tích khoảng 490.534,7m² chiếm tỷ lệ 17,1% diện tích toàn khu. Trong đó:

+ Đất cây xanh công viên – TDTT với diện tích khoảng 189.648,8m².

+ Đất cây xanh cảnh quan ven sông, cách ly với diện tích khoảng 241.151,2m².

+ Đất mặt nước (kênh đào) với diện tích khoảng 59.737,7m².

- Đất hạ tầng kỹ thuật với tổng diện tích khoảng 20.175,5m² chiếm tỷ lệ 0,7% diện tích toàn khu. Trong đó:

+ Đất khu xử lý nước thải với diện tích khoảng 3.514,6m².

+ Đất bãi đỗ xe với diện tích khoảng 12.336,9m².

+ Đất trạm điện, trạm BTS với diện tích khoảng 4.324m².

- Đất tôn giáo với diện tích khoảng 5.366,4m² chiếm tỷ lệ 0,2% diện tích toàn khu.

- Đất giao thông với diện tích khoảng 825.828,3m² chiếm tỷ lệ 28,9% diện tích toàn khu.

b) Cơ cấu quy hoạch sử dụng đất toàn khu:

STT	LOẠI ĐẤT	Theo Quyết định 35/QĐ-UBND ngày 04/01/2012 Dân số: 16.500 người		Theo Quy hoạch đề xuất điều chỉnh Dân số: khoảng 26.000 người			So sánh tăng / giảm (m ²)
		Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² /người)	
I	ĐẤT Ở	1.382.788,20	48,3	1.257.121,5	43,9	48,4	-125.666,7
1.1	Đất ở cao tầng (chung cư xây mới)	73.307,59		0.0			-73.307,6
1.2	Đất ở cao tầng (nhà ở xã hội)	0.00		12.875,6			12.875,6
1.3	Đất ở thấp tầng	1.309.480,61		1.244.245,9			-65.234,7
II	ĐẤT CÔNG CỘNG, TMDV	200.866,85	7,0	261.389,06	9,1	10,1	60.522,2
2.1	Đất hành chính	4.204,21		4.453,5			249,3
2.2	Đất văn hóa, sinh hoạt cộng đồng	33.757,75		33.856,6			98,9
2.3	Đất giáo dục	51.563,19		59.084,5			7.521,3
2.4	Đất y tế	19.768,95		19.921,6			152,7
2.5	Đất thương mại dịch vụ	91.572,75		144.072,8			52.500,1
III	ĐẤT CÔNG VIÊN CÂY XANH, TDTT	465.559,36	16,3	490.534,7	17,1	18,9	24.975,4
3.1	Cây xanh công viên, nhóm nhà ở - TDTT	126.135,94		189.648,8			63.512,9
3.2	Cây xanh cảnh quan ven sông, cách ly	272.735,57		241.151,2			-31.584,4
3.3	Mặt nước (kênh đào)	66.687,85		59.734,7			-6.953,1
IV	ĐẤT HẠ TẦNG KỸ THUẬT	4.317,35	0,2	20.175,5	0,7	0,8	15.858,1
4.1	Khu xử lý nước thải	3.514,60		3.514,6			0.0
4.2	Đất bãi đỗ xe	0.00		12.336,9			12.336,9
4.3	Trạm điện, trạm BTS	802,75		4.324,0			3.521,3
V	ĐẤT TÔN GIÁO	5.366,41	0,2	5.366,4	0,2		0.0
VI	ĐẤT GIAO THÔNG	802.173,46	28,0	825.828,3	28,9	31,8	23.654,9
	TỔNG CỘNG	2.861.071,63	100,0	2.860.415,5	100,0		

(Chú đầu tư chịu trách nhiệm về tính chính xác của các số liệu trong hồ sơ, tờ trình và bản vẽ liên quan)

c) Cơ cấu quy hoạch sử dụng đất các phân khu:

Bảng cơ cấu sử dụng đất khu 1 (Diện tích: khoảng 77,15 ha)

STT	LOẠI ĐẤT	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
I	ĐẤT Ở	219.223,2	28,4%
	Đất ở cao tầng (nhà ở xã hội)	7.342,8	
	Đất ở thấp tầng	211.880,4	
	- Đất nhà ở liên kế	48.309,4	
	+ Đất nhà ở liên kế phố	8.754,9	
	+ Đất nhà ở liên kế sân vườn	39.554,5	
	- Đất nhà ở biệt thự	163.571,0	
	+ Đất nhà ở biệt thự song lập	107.832,4	
	+ Đất nhà ở biệt thự đơn lập	55.738,6	
II	ĐẤT CÔNG CỘNG, TMDV	196.252,7	25,4%
	Đất hành chính	4.453,5	
	Đất công cộng phục vụ sinh hoạt cộng đồng	5.291,5	
	Đất giáo dục	42.881,4	
	Đất y tế	19.921,6	
	Đất thương mại dịch vụ	123.704,7	
III	ĐẤT CÔNG VIÊN CÂY XANH, TĐTT	154.782,4	20,1%
	Cây xanh công viên, nhóm nhà ở - TĐTT	58.257,3	
	Cây xanh cảnh quan ven sông, cách ly	58.350,1	
	Mặt nước (kênh đào)	38.175,0	
IV	ĐẤT HẠ TẦNG KỸ THUẬT	4.926,0	0,6%
	Đất bãi đỗ xe	4.851,0	
	Trạm điện, trạm BTS	75,0	
V	ĐẤT TÔN GIÁO	5.366,4	0,7%
VI	ĐẤT GIAO THÔNG	186.134,8	24,1%
	TỔNG CỘNG	771.536,5	100,0%

Bảng cơ cấu sử dụng đất khu 2 (Diện tích: khoảng 52,07 ha)

STT	LOẠI ĐẤT	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
I	ĐẤT Ở	261.373,6	50,2%
	Đất nhà liên kế	184.735,7	
	- Đất liên kế phố	14.816,9	
	- Đất nhà liên kế sân vườn	169.918,8	
	Đất biệt thự	76.637,9	
	- Đất biệt thự song lập	50.602,9	
	- Đất biệt thự đơn lập	26.035,1	
II	ĐẤT CÔNG CỘNG, TMDV	12.415,1	2,4%
	Đất công cộng phục vụ sinh hoạt cộng đồng	7.380,3	
	Đất giáo dục	5.034,8	
III	ĐẤT CÔNG VIÊN CÂY XANH, TĐTT	94.511,6	18,2%
	Cây xanh công viên, nhóm nhà ở - TĐTT	48.474,4	
	Cây xanh cảnh quan ven sông, cách ly	46.037,2	

IV	ĐẤT HẠ TẦNG KỸ THUẬT	869,1	0,17%
	Đất bãi đỗ xe	819,1	
	Trạm điện, trạm BTS	50,0	
V	ĐẤT GIAO THÔNG	151.517,4	29,1%
	TỔNG CỘNG	520.686,8	100,0%

Bảng cơ cấu sử dụng đất khu 3 (Diện tích: khoảng 41,44 ha)

STT	LOẠI ĐẤT	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
I	ĐẤT Ở	192.109,6	46,4%
	Đất nhà ở liên kế	59.140,1	
	- Đất nhà liên kế phố	17.939,3	
	- Đất nhà liên kế sân vườn	41.200,8	
	Đất biệt thự	132.969,5	
	- Đất biệt thự song lập	104.860,4	
	- Đất biệt thự đơn lập	28.109,1	
II	ĐẤT CÔNG CỘNG, TMDV	10.670,6	2,6%
	Đất công cộng phục vụ sinh hoạt cộng đồng	5.399,4	
	Đất giáo dục	5.271,2	
III	ĐẤT CÔNG VIÊN CÂY XANH, TĐTT	85.546,6	20,6%
	Cây xanh công viên, nhóm nhà ở - TĐTT	22.620,0	
	Cây xanh cảnh quan ven sông, cách ly	47.130,5	
	Mặt nước (kênh đào)	15.796,1	
IV	ĐẤT HẠ TẦNG KỸ THUẬT	10.690,9	2,6%
	Đất bãi đỗ xe	6.666,8	
	Trạm điện, trạm BTS	4.024,1	
V	ĐẤT GIAO THÔNG	115.357,5	27,8%
	TỔNG CỘNG	414.375,2	100,0%

Bảng cơ cấu sử dụng đất khu 4 (Diện tích: khoảng 40,00 ha)

STT	LOẠI ĐẤT	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
I	ĐẤT Ở	200.366,9	50,1%
	Đất nhà liên kế	11.956,6	
	- Đất nhà liên kế phố	11.956,6	
	Đất biệt thự	188.410,3	
	- Đất biệt thự song lập	159.082,2	
	- Đất biệt thự đơn lập	29.328,1	
II	ĐẤT CÔNG CỘNG, TMDV	18.601,6	4,7%
	Đất công cộng phục vụ sinh hoạt cộng đồng	4.505,4	
	Đất thương mại dịch vụ	14.096,2	
III	ĐẤT CÔNG VIÊN CÂY XANH, TĐTT	63.303,2	15,8%
	Cây xanh công viên, nhóm nhà ở - TĐTT	11.545,5	
	Cây xanh cảnh quan ven sông, cách ly	45.994,0	
	Mặt nước (kênh đào)	5.763,7	
IV	ĐẤT HẠ TẦNG KỸ THUẬT	50,0	0,01%
	Trạm điện, trạm BTS	50,0	
V	ĐẤT GIAO THÔNG	117.708,5	29,4%

	TỔNG CỘNG	400.030,2	100,0%
--	------------------	------------------	---------------

Bảng cơ cấu sử dụng đất khu 5 (Diện tích: khoảng 38,47 ha)

STT	LOẠI ĐẤT	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
I	ĐẤT Ở	189.637,5	49,3%
	Đất ở cao tầng (nhà ở xã hội)	5.532,7	
	Đất ở thấp tầng	184.104,8	
	- Đất nhà liên kế	140.903,2	
	+ Đất nhà liên kế phố	18.247,6	
	+ Đất nhà liên kế sân vườn	122.655,6	
	- Đất biệt thự	43.201,6	
	+ Đất biệt thự song lập	43.201,6	
II	ĐẤT CÔNG CỘNG, TMDV	12.190,2	3,2%
	Đất công cộng phục vụ sinh hoạt cộng đồng	6.293,1	
	Đất giáo dục	5.897,1	
III	ĐẤT CÔNG VIÊN CÂY XANH, TDTT	52.780,8	13,7%
	Cây xanh công viên, nhóm nhà ở - TDTT	20.762,5	
	Cây xanh cảnh quan ven sông, cách ly	32.018,3	
IV	ĐẤT HẠ TẦNG KỸ THUẬT	3.539,6	0,9%
	Khu xử lý nước thải	3.514,6	
	Trạm điện, trạm BTS	25,0	
V	ĐẤT GIAO THÔNG	126.542,7	32,9%
	TỔNG CỘNG	384.690,8	100,0%

Bảng cơ cấu sử dụng đất khu 6 – Diện tích: khoảng 36,90 ha

STT	LOẠI ĐẤT	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
I	ĐẤT Ở	194.410,5	52,7%
	Đất biệt thự	194.410,5	
	- Đất biệt thự song lập	0,0	
	- Đất biệt thự đơn lập	194.410,5	
II	ĐẤT CÔNG CỘNG, TMDV	11.258,8	3,1%
	Đất công cộng phục vụ sinh hoạt cộng đồng	4.987,0	
	Đất thương mại dịch vụ	6.271,8	
III	ĐẤT CÔNG VIÊN CÂY XANH, TDTT	39.609,5	10,7%
	Cây xanh công viên, nhóm nhà ở - TDTT	27.988,5	
	Cây xanh cảnh quan ven sông, cách ly	11.621,0	
IV	ĐẤT HẠ TẦNG KỸ THUẬT	100,0	0,0%
	Trạm điện, trạm BTS	100,0	
V	ĐẤT GIAO THÔNG	123.717,2	33,5%
	TỔNG CỘNG	369.096,0	100%

(Chủ đầu tư chịu trách nhiệm về tính chính xác của các số liệu trong hồ sơ, tờ trình và bản vẽ liên quan)

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a) Quy hoạch san nền và thoát nước mưa:

* San nền:

- Đối với khu vực xây dựng công trình nhà ở, cộng cộng, thương mại dịch vụ, hành chính, y tế, giáo dục: $H_{xd} \geq 3,30m$ (hệ cao độ Quốc Gia).

- Đối với khu vực hành lang cây xanh ven sông, kênh rạch: $H_{xd} \geq 2,20m$ (hệ cao độ Quốc Gia)

- Khu vực quy hoạch có cao độ thấp, cần tôn nền toàn bộ diện tích đến cao độ xây dựng lựa chọn để đảm bảo việc xây dựng hệ thống giao thông và các công trình được thuận tiện.

* Thoát nước mưa:

- Sử dụng hệ thống cống ngầm bố trí dọc theo các tuyến đường để tổ chức thoát nước mặt.

- Hướng thoát: thoát về kênh đào mới ở trung tâm dự án và thoát ra sông Buông phía Tây và sông Giữa phía Đông khu quy hoạch.

- Cống băng đường nối giếng thu với tuyến cống được đặt với cống D300, D400 và độ dốc 2%.

- Các cống tròn D300 thu gom nước mưa trên mặt đường nội bộ. Các cống tròn D600 - D800 thu gom nước trên tuyến đường giao thông nhánh và các khu vực khác. Các cống tròn D1000-1500 chạy dọc theo các tuyến đường chính thu gom nước từ các tuyến cống nhánh và thu nước thoát từ các khu dân cư và thoát ra kênh đào nội khu, sông Đồng Nai.

b) Quy hoạch hệ thống giao thông:

- Giao thông đối ngoại:

+ Đường số 1: Lộ giới 40m.

+ Đường số 1A: Lộ giới 36m.

+ Đường số 2: Lộ giới 30m.

- Giao thông đối nội: Mặt cắt ngang lộ giới từ 12-22m đường nhóm nhà ở tổng cộng 138 đường. Trong đó:

+ Mặt cắt 4 - 4: Lộ giới 22m.

+ Mặt cắt 5 - 5: Lộ giới 15m.

+ Mặt cắt 6 - 6: Lộ giới 16m.

+ Mặt cắt 7 - 7: Lộ giới 12m.

+ Mặt cắt 8 - 8: Lộ giới 12m.

(Chi tiết mặt cắt các tuyến đường được thể hiện trong bản vẽ quy hoạch hệ thống giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng)

- Giao thông thủy: Quy hoạch 05 bến thủy đáp ứng nhu cầu giao thông đường thủy cho người dân (khi triển khai thực hiện phải được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận theo quy định).

c) Quy hoạch cấp nước:

- Tổng nhu cầu dùng nước khoảng $Q = 12.300m^3/ng.đ.$

- Nguồn nước: từ nhà máy nước Thiện Tân công suất $200.000m^3/ngđ$ thông qua tuyến ống cấp nước OD560 trên đường Long Hưng – Phước Tân (điểm cuối



tuyến ống tại chân cầu Phước Tân – Phước Hưng) các khu quy hoạch khoảng 300m, công suất của trạm bơm tăng áp 3.700m³/ngày.

- Mạng lưới đường ống được thiết kế theo kiểu mạng vòng kết hợp mạng cụt.
- Mạng lưới đường ống chính: Mạng lưới đường ống chính sử dụng trong khu quy hoạch có đường ống D250, D300, D400 cấp nước đến mạng dịch vụ.

- Mạng lưới đường ống dịch vụ: với đường kính ống từ D50, D75, D100, D150, đến D200 tùy theo nhu cầu sử dụng của từng khu vực.

- Cấp nước chữa cháy:

- + Hệ thống cấp nước chữa cháy cho khu dự án là hệ thống cấp nước chữa cháy áp lực thấp, áp lực tối thiểu tại trụ chữa cháy là 10m. Khi có cháy xảy ra, máy bơm cứu hỏa tại nhà máy nước khu vực sẽ hoạt động, các xe cứu hỏa lưu động sẽ lấy nước tại các trụ chữa cháy dọc đường dập tắt đám cháy.

- + Căn cứ vào tính chất và quy mô đô thị, số đám cháy xảy ra đồng thời là hai, lưu lượng chữa cháy là 15l/s.

- + Các hạm chữa cháy được đầu nối vào mạng lưới cấp nước phân phối có đường kính $\phi \geq 100\text{mm}$ và được bố trí gần ngã ba, ngã tư hoặc trục đường lớn thuận lợi cho công tác phòng cháy, chữa cháy. Nếu phải bố trí giữa các dãy nhà thì bố trí tại ranh giới giữa hai nhà, không bố trí giữa nhà.

- + Khoảng cách giữa các hạm cứu hỏa trên mạng lưới khoảng 100m -150m

d) Quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- * Thoát nước thải:

- Tổng lưu lượng thoát nước: 8.281m³/ngđ.

- Căn cứ vào phân khu và lưu lượng nước thải, toàn đô thị sẽ đặt 1 trạm xử lý nước thải dạng hợp khối, có công suất 8.290m³/ngđ. Đường kính cống tròn BTCT từ 200 đến 500.

- Toàn khu quy hoạch sẽ được thiết kế 05 trạm bơm chuyển bậc thoát nước thải.

- Cống thoát nước thải được thiết kế tách riêng biệt với đường ống thoát nước mưa. Tiêu chuẩn thoát nước thải bằng 100% lượng nước cấp. Nước thải sinh hoạt từ các chung cư, biệt thự các văn phòng và các trung tâm thương mại, nhà liên kế được thu bằng hệ thống cống dọc theo vỉa hè đường phố. Các tuyến cống thoát vào các cống chính của khu vực và dẫn nước về trạm bơm, từ đây nước thải được bơm vận chuyển về Trạm xử lý.

- Chất lượng nước thải sau khi xử lý phải đảm bảo các chỉ tiêu kiểm soát ô nhiễm theo quy định và thoát ra hệ thống sông ngòi tự nhiên.

- * Rác thải: Chất thải rắn được đơn vị chuyên môn thu gom hàng ngày và đưa đến khu xử lý chung của thành phố.

e) Quy hoạch cấp điện:

- Nguồn cấp điện cho khu quy hoạch lấy từ tuyến trung thế 110/22 KV chạy dọc đường Long Hưng – Phước Tân, nguồn lấy từ trạm trung thế Quốc lộ 51 phía Bắc khu vực nghiên cứu.

- Tổng nhu cầu dùng điện khoảng 117.370 kVA.
- Trạm biến áp: Tổng công suất 117.460 kVA.
- + Khu 1: Tổng công suất ước tính là 72.169 kVA.
- + Khu 2: Tổng công suất ước tính là 10.887 kVA.
- + Khu 3: Tổng công suất ước tính là 7.292 kVA.
- + Khu 4: Tổng công suất ước tính là 9.777 kVA.
- + Khu 5: Tổng công suất ước tính là 9.337 kVA.
- + Khu 6: Tổng công suất ước tính là 3.640 kVA.
- Các trạm điện đều là trạm trong nhà hoặc trạm compact. Từ các trạm hạ thế có các phát tuyến 0,4kv dẫn đến các trạm tiêu thụ.

- Tất cả các tuyến dây tuyến cáp đi ngầm.
- Chủ đầu tư dự án có trách nhiệm liên hệ ngành điện lực để xác định vị trí đấu nối, công suất v.v... và các tiêu chuẩn kỹ thuật chuyên ngành trong quá trình lập hồ sơ thiết kế kỹ thuật.

- Quy hoạch khu đất có diện tích khoảng 3.974m² để bố trí trạm biến áp 110kV Long Hưng 2 theo quy hoạch tỉnh tại Cù lao Phước Hưng và tuyến đường dây đấu nối dọc theo tuyến đường kết nối từ Cù lao Phước Hưng đến đường Long Hưng – Phước Tân (theo Quy hoạch tỉnh Đồng Nai thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 tại Quyết định số 586/QĐ-TTg ngày 03/7/2024 của Thủ tướng Chính phủ: Tại khu vực phân khu C4: quy hoạch trạm biến áp 110kV Long Hưng 2 và đường dây đấu nối công suất 2x63MVA).

g) Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc:

- Nguồn: Từ mạng viễn thông Đồng Nai thông qua bưu điện phường Tam Phước tổ chức hệ thống dây cáp nội bộ đấu nối với các tủ cáp, hộp cáp trong khu vực.

- Nhu cầu sử dụng thuê bao: khoảng 17.250 thuê bao.

- Mạng lưới: Hệ thống cáp trong khu vực đi ngầm trong các tuyến công bố xây mới.

- Đầu tư xây dựng mới hệ thống viễn thông hoàn chỉnh, có khả năng kết nối đồng bộ với mạng viễn thông quốc gia. Bố trí các trạm BTS thu phát sóng thông tin liên lạc đặt trong khuôn viên cây xanh và khu hạ tầng với bán kính phủ sóng 500m cung cấp thông tin di động cho dự án.

7. Phân đợt đầu tư và nguồn vốn thực hiện:

- Dự kiến phân kỳ đầu tư làm các giai đoạn:

Sau khi được cấp có thẩm quyền xem xét phê duyệt hồ sơ điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, Chủ đầu tư sẽ triển khai các hồ sơ và dự kiến tiến độ thực hiện cụ thể như sau:

- + Giai đoạn 1: năm (2025 – 2026): thực hiện các công tác chuẩn bị đầu tư dự án, đầu tư xây dựng công trình nhà, công trình hạ tầng kỹ thuật, kinh doanh bất động sản và bàn giao công trình đưa vào sử dụng.

+ Giai đoạn 2 (2026 – 2030) tiếp tục thực hiện đầu tư xây dựng công trình nhà, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, kinh doanh bất động sản và bàn giao công trình đưa vào sử dụng.

- Nguồn vốn thực hiện dự án: Vốn chủ đầu tư và nguồn vốn huy động khác.

8. Không gian xây dựng ngầm:

- Đối với các công trình (bao gồm cả các công trình loại này được đặt trong các khu chức năng) thuộc hệ thống dịch vụ - công cộng; công trình hỗn hợp; công trình nhà ở (trừ nhà ở riêng lẻ); công trình quốc phòng, an ninh; công viên cây xanh (nếu có bố trí tầng hầm): ≤ 03 tầng hầm.

- Đối với công trình hạ tầng kỹ thuật; giao thông vận tải (nếu có bố trí tầng hầm): ≤ 01 tầng hầm.

- Đối với công trình nhà ở riêng lẻ (nếu có bố trí tầng hầm): ≤ 02 tầng hầm.

- Các khu vực xây dựng công trình ngầm của các công trình trên mặt đất được xác định là tầng hầm. Khu vực bố trí tầng hầm được thể hiện chi tiết ở Bản đồ quy hoạch xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm.

9. Quy định quản lý đầu tư xây dựng:

Được ban hành kèm theo quy định cụ thể việc quản lý đầu tư xây dựng trong phạm vi đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết đô thị tỷ lệ 1/500 Khu đô thị dịch vụ thương mại cao cấp Cù lao Phước Hưng tại phường Tam Phước, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Các nội dung điều chỉnh, thay đổi, bổ sung quy hoạch được cập nhật vào quy định quản lý theo quy định pháp luật.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Căn cứ nội dung điều chỉnh tại Điều 1 Quyết định này, Hợp tác xã Dịch vụ Nông nghiệp và Xây dựng Long Hưng, Công ty TNHH Bất động sản Gia Đức, Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Thành Nhơn, Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Đại Phát; Công ty TNHH Phát triển Bất động sản An Khang; Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va có trách nhiệm phối hợp với Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị, UBND phường Tam Phước tổ chức công bố công khai cho Nhân dân và các đơn vị kinh tế xã hội có liên quan về nội dung điều chỉnh quy hoạch, cùng nghiêm chỉnh thực hiện theo quy hoạch đã phê duyệt; theo dõi, cập nhật vào các giai đoạn triển khai quy hoạch tiếp theo tại khu vực.

2. Hợp tác xã Dịch vụ Nông nghiệp và Xây dựng Long Hưng, Công ty TNHH Bất động sản Gia Đức, Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Thành Nhơn, Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Đại Phát; Công ty TNHH Phát triển Bất động sản An Khang; Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va có trách nhiệm liên hệ với các Sở: Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường, Xây dựng và các đơn vị liên quan để xác định trách nhiệm thực hiện các nghĩa vụ của chủ đầu tư các dự án do việc điều chỉnh quy hoạch chi tiết dẫn đến phải thay đổi điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất, thủ tục đầu tư xây dựng, ... đảm bảo thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính, không làm thất thoát ngân sách và tài sản nhà nước đảm bảo phù hợp các quy định hiện hành.

3. Căn cứ nội dung quy hoạch được duyệt, các chủ đầu tư nêu trên phối hợp với UBND phường Tam Phước thực hiện cắm mốc giới theo nội dung quy hoạch ra thực địa, quản lý xây dựng theo đúng nội dung hồ sơ đã duyệt.

4. Căn cứ vào quy hoạch được duyệt, các chủ đầu tư nêu trên thực hiện việc đầu tư xây dựng các hạng mục theo quy định hiện hành, tổ chức lập hồ sơ thiết kế cơ sở và thiết kế kỹ thuật trình cấp thẩm quyền phê duyệt trước khi tổ chức thi công các hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch.

5. Khi bố trí các công trình hạ tầng kỹ thuật cần liên hệ với các chuyên ngành: giao thông, cấp nước, cấp điện, bưu chính viễn thông, phòng cháy chữa cháy,... để xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật phù hợp với hệ thống đầu nối hạ tầng chung tại khu vực.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

Điều 4. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố, Trưởng các Phòng: Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính Kế hoạch, Giáo dục và Đào tạo, Y tế; Văn hóa, Khoa học và Thông tin; Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Tam Phước; Hợp tác xã Dịch vụ Nông nghiệp và Xây dựng Long Hưng, Công ty TNHH Bất động sản Gia Đức, Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Thành Nhơn, Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Đại Phát; Công ty TNHH Phát triển Bất động sản An Khang; Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va; Thủ trưởng các đơn vị và các cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /.

Nơi nhận :

- Như Điều 4;
- UBND tỉnh Đồng Nai (b/c);
- Sở Xây dựng (b/c);
- BTV Thành ủy Biên Hòa (b/c);
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch;
- Chánh, Phó Văn phòng;
- Lưu: VT, KTN.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH



Nguyễn Phong An